

PER FAX: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Naaldwijk, 24 maart 2016

Betreft: SOW/ [REDACTED]

Dossiernr. [REDACTED]

Uw ref.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED],

Tot mij wendde zich de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Samen Ontwikkelen Westland B.V. met het verzoek haar belangen in opgemelde kwestie te behartigen. Ik vraag uw aandacht voor het volgende.

Uit uw dossiernummer (2014) concludeer ik dat u al ruim twee jaar betrokken bent bij deze kwestie. De inhoud van uw brief bevreemd mij dan ook des te meer.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ADVOCATEN

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alle kopers van de appartementen hebben ervoor getekend dat ze verklaren ermee bekend te zijn dat er tegen en deels boven het onderhavige gebouw een appartementengebouw (fase 1b) gesticht zal worden en hebben ze tevens verklaard om tegen de voorgenomen bouw geen bezwaren te zullen indienen, dit op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag groot € 100.000,-- per overtreiding.

[REDACTED]
ADVOCATEN

Inmiddels is de voorgenomen bouw aanstaande en komen er alsnog bezwaren, zelfs na alle concessies die cliënte heeft gedaan. Cliënte ziet zich dan ook genoodzaakt haar civielrechtelijke positie nader te bepalen.

[REDACTED]
[REDACTED]
met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Advocaat



[REDACTED]

ADVOCATEN

Geachte bewoner van [REDACTED]

Bijgaand treft u aan het schrijven wat namens SOW B.V. is verzonden aan [REDACTED].
Naar de inhoud hiervan mag ik u korthedshalve wel verwijzen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bijlage

[REDACTED]

[REDACTED]
ADVOCATEN

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Geachte heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Als gezegd, cliënte behoudt zich al haar rechten voor ten aanzien van het eventueel opeisen van de onmiddellijk opeisbare contractuele boete zoals opgenomen in de akte indien er bezwaren worden gemaakt tegen de bouw van het aangrenzende appartementengebouw.

[REDACTED]

Ten overvloede hecht ik eraan nog het volgende onder uw aandacht te brengen.

In de akte van levering staat onder meer het navolgende opgenomen:

'Het is koper bekend dat verkoper inmiddels de aan het gebouw grenzende aan de Patijnenburg en de Simon van Slingelandtstraat gelegen grond in eigendom heeft verworven en voornemens is om tegen en deels boven het onderhavige gebouw een appartementengebouw (fase 1b) te stichten.

Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper om tegen de voorgenomen bouw van het aangrenzende appartementengebouw geen bezwaren te zullen indienen. Tevens verleent koper reeds nu voor alsdan aan verkoper toestemming om in de muur van de kelder van het onderhavige gebouw bedoelde doorbraken te maken naar de kelder in het alsdan te stichten gebouw.'

De nalatige zal ingebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling.

Bij overtreding zal een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van verkoper groot Euro 100.000,- verschuldigd zijn.'

[REDACTED]

Ook in onze casus heeft te gelden dat duidelijk was met betrekking tot welke plannen afstand werd gedaan, namelijk afstand van het recht bezwaar te maken tegen het te realiseren appartementengebouw tegen en deels boven het onderhavige gebouw. De boete is ook opgenomen in de akte. Voorts is de tekst in de akte helder en was en is helder wat partijen met elkaar hebben afgesproken.

[REDACTED]

ADVOCATEN

Dit is simpelweg een vordering tot nakoming van de gemaakte afspraken tussen partijen en heeft vanzelfsprekend niets van doen met "chantage, bedrog etc". Ik stel voor dat u dit soort termen niet hanteert.

Uw voorstel wordt dan ook afgewezen en cliënte ziet een procedure vol vertrouwen tegemoet.

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

geldend voor het Besluit energieprestatie gebouwen, geen energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in vermeld besluit aan koper behoef te overleggen.

M. BOUW AANGRENZEND GEBOUW, VOLMAGT.

1. Het is koper bekend dat verkoper inmiddels de aan het gebouw grenzende aan de Patijnenburg en de Simon van Slingerlandtstraat gelegen grond in eigendom heeft verworven en voornemens is om tegen en deels boven het onderhavige gebouw een appartementengebouw (fase 1b) te stichten. Daarbij zullen in de kelder van het onderhavige gebouw doorbraken worden gemaakt naar de kelder van het te stichten gebouw, opdat de in de kelder van het te stichten gebouw aan te leggen parkeerplaatsen via de kelder en de uitrit in het onderhavige gebouw met auto's bereikbaar zijn vanaf en naar de openbare straat.

Daartoe zal, nadat de bouwplannen op de aangrenzende grond bekend zijn:

- a. aan verkoper worden verleend het zakelijk recht van opstal om een gedeelte van het alsdan te stichten gebouw te bouwen op een gedeelte van het onderhavige gebouw;
- b. ten behoeve van bedoelde aangrenzende percelen en ten laste van het onderhavige gebouw een erfdienstbaarheid worden gevestigd opdat auto's vanaf de in het alsdan te stichten gebouw aan te leggen parkeerplaatsen via de kelder en uitrit in het onderhavige gebouw kunnen komen van – en gaan naar de openbare weg. Tevens zal daarbij worden vastgelegd dat de eigenaren van die parkeerplaatsen in verhouding dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en dergelijke van bedoelde uitrit; en
- c. ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, ten behoeve en ten laste van het onderhavige gebouw en ten behoeve en ten laste van het alsdan te stichten gebouw over en weer worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich na afbouw zullen bevinden, blijft gehandhaafd.

Koper verklaart bij deze onvoorwaardelijk en onherroepelijk volmacht te geven aan alle medewerkers van Westland Partners Notarissen en Advocaten te Westland, om mede namens koper vorenbedoeld zakelijk recht van opstal te vestigen en vorenbedoelde erfdienstbaarheden ten laste en behoeve van gemelde kadastrale percelen nummers 10012, 10015, 10142, 10144, 10147 en 10149 te vestigen en te aanvaarden, alles met de macht tot substitutie.

2. Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper om tegen de voorgenomen bouw van het aangrenzende appartementengebouw geen bezwaren te zullen indienen. Tevens verleent koper reeds nu voor alsdan aan verkoper toestemming om in de muur van de kelder van het onderhavige gebouw bedoelde doorbraken te maken naar de kelder in het alsdan te stichten gebouw.

N. KETTINGBEDING.

1. Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan is koper verplicht:
 - a. aan zijn koper de verplichting op te leggen om in de betreffende notariële akte:
 1. aan de medewerkers van genoemd notariskantoor een zelfde volmacht te verlenen als hiervoor bedoeld;
 2. te verklaren geen bezwaren te zullen indienen tegen de bouw van het hiervoor bedoelde aangrenzende gebouw; en
 3. toestemming te verlenen aan verkoper tot het aanbrengen van de hiervoor vermelde doorbraken;
 - b. een kopie van de betreffende akte toe te (laten) zenden aan vorenbedoeld notariskantoor.
2. Het bepaalde in artikel 10, alsmede het onderhavige artikel, moet in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht aan de verkrijger worden opgelegd, ten behoeve van verkoper worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van verkoper, groot één honderd duizend euro (€ 100.000,00). De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.
Vorenbedoelde verplichtingen vervallen zodra het aangrenzend te bouwen appartementengebouw geheel is opgeleverd.

O. ONTBINDENDE VOORWAARDEN.

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de onderhavige koop of levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en de levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van koper om de koop binnen zeven dagen na terhandstelling van een afschrift van de koopovereenkomst te ontbinden.
2. Voor zover er (een) ontbindende voorwaarde(n) is/zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die daarop betrekking hebben, welke thans nog niet is/zijn uitgewerkt, doen partijen uitdrukkelijk afstand van het recht die ontbindende voorwaarde(n) in te roepen.

P. GELDIGHEID KOOPOVEREENKOMST.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van de akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Q. VOLMAGT ROYEMENT

Verkoper en koper geven bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westland Partners Notarissen & Advocaten te

Secretariaat: Secretaris Verhoeffweg 13 G
2671 HT NAALDWIJK
T 0174 245970 E vvedesecretaris@gmail.com

Naaldwijk, 7 juni 2016.

Burgemeester en wethouders en de raad van Westland
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Onderwerp: Boete bij bezwaren tegen plan De Rentmeester.

Geacht college, leden van de raad,

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor plan De Rentmeester is onlangs ter inzage gelegd. Zienswijzen hierop konden worden ingediend tot en met 19 mei 2016. Noch door onze Vereniging van Eigenaars, noch door individuele bewoners is een zienswijze ingediend, ondanks het feit dat zij de komst van een XL supermarkt nadrukkelijk afwijzen en hiertegen de grootst mogelijke bezwaren hebben. Reden hiervoor is de gevoerde correspondentie tussen Taurus advocaten te Naaldwijk en de rechtsbijstandsverzekeraar van onze Vereniging van Eigenaars. Taurus advocaten behartigt de belangen van Samen Ontwikkelen Westland B.V., onderdeel van de Koornneef Retailgroep en de ontwikkelaar van plan De Rentmeester. Taurus heeft zelfs uit de gevoerde correspondentie hun brief aan onze rechtsbijstandsverzekeraar d.d. 11 april 2016 aan elke bewoner van ons appartementengebouw verzonden.

In deze brief stelt de advocaat dat de kopers van de appartementen ermee bekend te zijn dat zij tegen de voorgenomen bouw van fase 1B geen bezwaren zullen indienen, *'dit op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag groot € 100.000,00 per overtreding'*. Het behoeft geen nader betoog dat de brief heeft geleid tot onrust, gevoelens van stress en emotionele reacties bij onze bewoners. Daarom vragen wij u om bemiddeling en/of hulp.

Inderdaad is in de leveringsakte(n) een artikel opgenomen dat de kopers van een appartement in ons gebouw geen bezwaar zouden maken tegen fase 1B met daaraan gekoppeld voornoemde boeteclausule. Wellicht ten overvloede: ons gebouw is fase 1A.

Onze appartementen zijn verkocht met het idee dat er achter en aan ons gebouw een soortgelijk complex zou worden gerealiseerd. De kopers werd in het vooruitzicht gesteld (o.a. door de verkopende makelaar, getoonde impressies en situatietekeningen, een voorlopig ontwerp van RPHS architecten en het gestelde in notariële akten) dat fase 1B globaal het spiegelbeeld zou zijn van hun appartementengebouw met in het midden een enorme groene binnentuin, waarbij de ondergrondse garages aan elkaar zouden worden gekoppeld. Nu wordt een supermarkt voorzien die qua oppervlakte van minimaal 4.600 m² tot de grootste van Nederland behoort. Bovendien worden er bovengrondse parkeergarages gebouwd. Nogmaals, onze bezwaren richten zich tegen het huidige megalomane plan, niet tegen hetgeen ons oorspronkelijk - conform het huidige bestemmingsplan - werd voorgespiegeld.

Het betreft hier een compleet ander plan!

Voor de goede orde wijzen wij u er nadrukkelijk op, dat hetgeen in het ontwerp staat opgenomen niet uitvoerbaar is vanwege privaatrechtelijke belemmeringen.

Op 23 maart 2006 is door het team RO van de Gemeente Westland een notitie gemaakt inzake de ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO voor oprichten van 59 appartementen en commerciële ruimten (Patijnenburg). Bij deze notitie zijn tekeningen gevoegd hoe fase 1B eruit zou zien. Deze tekeningen zijn door de ontwikkelende partijen Weboma, Weba en Van Mierlo geparafeerd en bijgesloten bij de notitie van team RO van Gemeente Westland. Fase 1B heeft hier een compleet andere invulling dan de ingediende plannen door Samen Ontwikkelen Westland B.V.

Het is volgens onze juridische adviseurs en advocaat zeer twijfelachtig of een boetebeding wel als rechtsgeldig kan worden aangemerkt. Toegang tot de rechtspraak is immers een grondrecht dat niet makkelijk ter zijde geschoven kan worden. Naar onze stellige mening is vrijheid van meningsuiting hier in het geding. Er is onvoldoende bepaalbaar aangegeven van welke rechten de bewoners of hun rechtsopvolger(s) afstand hebben gedaan. Toch is voornoemde boeteclausule voor onze Vereniging en individuele bewoners aanleiding geweest om geen zienswijze in te dienen, ondanks de (zeer) grote kans op succes bij het aanvechten van het verbod. Een 100% garantie kan echter niet gegeven worden, vandaar dat onze VvE noodgedwongen moest afzien van het indienen van een zienswijze.

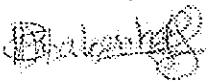
De afgelopen periode hebben wij u meerdere malen (via brieven, bij spreekrechtbijeenkomsten, e-mails en bijeenkomsten op het gemeentekantoor) getracht u te overtuigen van de desastreuze gevolgen van de realisatie van een XL supermarkt, waarvan de omvang zijn weerga niet kent, achter én aan ons gebouw. Een XL supermarkt, bovengronds parkeren en een enorme blinde muur is een forse en onacceptabele aantasting van ons woon- en leefklimaat.

Woede en frustratie vechten bij ons om voorrang over de gang van zaken. Om deze reden vragen wij u en/of uw Raad om bemiddeling en hulp. Daarbij komt ook nog het feit dat Samen Ontwikkelen Westland B.V. geen gesprek wil aangaan met onze Vereniging van Eigenaars **waarbij de muur ter discussie staat**. Jammer, want bij ons bestond, zoals u weet, de bereidheid tot verregaande compromissen, indien deze eis van tafel gaat.

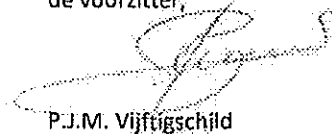
Wij hopen oprecht dat wij voor de zomervakantie rond de tafel kunnen zitten, waarbij alles bespreekbaar is en geen enkele voorwaarde vooraf kan worden gesteld. Indien SOW en/of de Gemeente hiertoe niet bereid is heeft het gezamenlijk zoeken naar compromissen weinig zin.

Wij wachten uw reactie af.

Hoogachtend,
Bestuur Vereniging van Eigenaars appartementengebouw De Secretaris,
de secretaris, de voorzitter,



mevr. M.C. Brakenhoff



P.J.M. Vijftigschild